

פרוטוקול

הצוות המייעץ לוועדת שרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון
מקומי להמלצה להכרזה על מתחמים מועדפים לדיור, בקרקע מרובת
בעלים

ישיבה מספר 8 מיום 14.02.22

חברי צוות מייעץ נוכחים:

גב' דלית זילבר, מנכ"לית מינהל התכנון, יו"ר
מר ויקטור אבקסיס, נציג הרשויות המקומיות
מר שלומי הייזלר, יו"ר מטה התכנון הלאומי, נציג שרת הפנים
גב' ורד ממון סלומון, נציגת שר הבינוי והשיכון
גב' כרמית יוליס, נציגת משרד המשפטים

צוות מקצועי:

גב' סיגי בארי, מתכנתת הותמ"ל
גב' שרית בן הרוש, יועמ"ש לותמ"ל- מינהל התכנון
גב' יקירה גבאי, יועמ"ש-מינהל התכנון

נוכחים נוספים:

מר הלל קירשנבום, מטה הדיור הלאומי
גב' כנרת כהן שלום, יועצת למתכנתת הותמ"ל
גב' נעה הינמן, מזכירת הצוות המייעץ, ותמ"ל

על סדר היום:

מתחם המייסדים- נס ציונה, מוגש ע"י קבוצת מור.

מתחם המייסדים- נס ציונה

(מספר פניה: 027)

נבדקה עמידת המתחם בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) (4) לחוק הותמ"ל, ונמצא כי אין במתחם בעלים פרטיים המחזיקים ביותר מ-20% משטחו, על כן המתחם עומד בתנאים הקבועים בחוק לעניין זה.

המתחם הוגש ע"י יזמים פרטי- קבוצת מור . הקרקע כוללת כ-200 בעלים פרטיים המתחם, ששטחו כ-340 דונם, נמצא בשטח השיפוט של נס ציונה מדרום לעיר וגובל מדרום בנוה עמית ברחובות. עוד גובל המתחם ממזרח ברחוב ויצמן (דרך 412) ציר המהווה רחוב ראשי המקשר בין הערים רחובות-נס ציונה- ראשון לציון ומזרח אליו פארק המדע המשותף לרחובות ונס ציונה.

המתחם מצוי בקרבה לפקולטה לחקלאות מכון ויצמן, והמכון הביולוגי ולשני מרכזי התעסוקה: מרכז תמר ברחובות ואזור התעשייה בנס ציונה. בשטח המתחם קיימים שטחים חקלאיים לא מעובדים ולא מבונים. שטח המתחם מאפשר תכנון של 3,500 יח"ד (מס' יח"ד ייקבע בתכנון המפורט ולא פחות מהמספר המינימאלי הקבוע בחוק), וכן שימושים של מסחר ותעסוקה בעירוב שימושים, מבנים ומוסדות ציבור. המתחם נהנה מנגישות גבוהה מאוד לאמצעי תחבורה ציבורית מגוונים לרבות תחנת מטרו (1M) תחנת פארק המדע המתוכננת בשטח המתחם, סמיכות לרחוב ויצמן המתוכנן כציר מתעיין של מטרופולין ת"א . עפ"י תמ"א 35 – המתחם כלול בתחום מרקם עירוני.

בתמ"מ 3/21- המתחם בתחום חלק מאזור נופש מטרופוליני.

בתמ"מ 3/21/37- תכנית מתאר מחוזית לתחום אנ"מ גבעת הכורכר אשר מציעה, בין היתר, שינוי ייעוד של מרבית שטח המתחם שבנדון מאזור נופש מטרופוליני לאזור לפיתוח עירוני. התכנית הופקדה, הסתיימה תקופת ההתנגדויות והוגש דו"ח חוקר בעניינן. המלצות החוקר כוללות, בין היתר, המלצה ליעד את כל שטח המתחם כשטח לפיתוח עירוני והרחבתו לכיוון דרום .

התכנית נדונה בולנת"ע ביום 16.11.21 וביום 28.12.21 אשר המליצה למועצה הארצית לקבל את המלצות דו"ח החוקר בתיקונים שפורטו בהחלטתה. עוד המליצה הולנת"ע לפרסם את השינויים לפי סעיף 106(ב). ביום 1.2.2022 נדונו דו"ח החוקר והמלצות הולנת"ע במועצה הארצית. בסיכומו של דיון זה החליטה המועצה לערוך פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק לתקופה של 60 ימים ביחס לשינויים המוצעים בתחום האנ"מ שהופקדה, ובכלל זה בכל הנוגע להפיכת כל שטח המתחם המוצע לשטח לפיתוח עירוני והרחבת השטח לפיתוח עירוני לכיוון דרום. עוד החליטה המועצה להפקיד שינוי תמ"מ לגבי שטחים שיתווספו ושייגרעו משטח האנ"מ שהופקד. הוחלט כי שני ההליכים יבוצעו במקביל באופן שיאפשר הן שקיפות לכלל הציבור ביחס לכלל השינויים התכנוניים המוצעים והן אפשרות לחוקר לבחון את כלל ההתנגדויות שיוגשו במסגרתן כמכלול אחד. במידה ותכנית המתחם זה תאושר לפני אישור שינוי התמ"מ ותייעד אזור נופש מטרופוליני כשטח לפיתוח, אזי בהתאם להוראות תמ"א 35 יידרש לקבוע במסגרתה שטח חלופי לאזור נופש מטרופוליני (כפי שנקבע בתמ"מ 3/21) בהיקף זהה לשטחי הפיתוח שיכללו בה.

תוכנית מתאר כוללת של העיר נס ציונה- במרץ 2019 התכנית נידונה להפקדה בוועדה המחוזית מחוז מרכז-וייעדה את השטח למגורים בהיקף של כ- 2,500 יח"ד. מאחר ושטח זה לא היה מצוי באותה העת כשטח לפיתוח בתוכנית המתאר המחוזית, הורה המחוז על הוצאת שטח זה מתחום תוכנית המתאר המקומית.

המתחם כלול בפרק הדיור של התכנית האסטרטגית ואינו חופף למשבצות חקלאיות.

תחבורה- הישענות על חיבור השכונה למערכת הדרכים הסובבת הקיימת, זאת בנוסף לתחנת מטרו המתוכננת בגבולות המתחם. בקרבתו נמצאת רכבת כבדה כאמור לעיל.

מים - על פי תיאום ראשוני עם תאגיד המים, יידרש חיבור מים מזרחי ממקורות.

חשמל- חיבור לרשת החשמל הארצית, ובחינה להקמת תחנת משנה לחשמל במידת הצורך.

ביוב- פתרון הביוב כולל פתרון גרביטציוני לתחנת שאיבה גן רווה המשותפת לרחובות ונס ציונה, ומשם בקו סניקה הנדרש לשדרוג עד לשפד"ן.

ניקוז- התכנית תיצר את פתרונות ניהול הנגר הנגזרים מהפיתוח המוצע בתחומה (חילחול, ריסון והשעייה). בחוות הדעת שהועברה מלשכת תכנון מחוז מרכז- צוין כי היות וטרם התקבלה הכרעה בתכנית האנ"מ והתכנון הסופי בה טרם הושלם אין מקום לקדם תכנון באופן חלקי בתחום האנ"מ - שמחייב ראייה תכנונית רחבה לכל האנ"מ ואשר ייקבע את המתווה התכנוני הנכון במטרה לשמור על ערכי השטחים הפתוחים. בנוסף ציינו, כי ככל שתכנית האנ"מ תאושר והשטח ייקבע כשטח לפיתוח עירוני, נכון יהיה כי התכנון יקודם בוועדה המחוזית ולותמ"ל אין יתרון בתכנית זו.

בהתייחסות שהועברה מראש העיר של נס ציונה- צוין כי העירייה מתנגדת לבקשה, לא נעשה עם הרשות כל תיאום והיא מנוגדת לסדרי העדיפויות העירוניים שהם- התחדשות עירונית. המתחם סותר תמ"מ תקפה. התמ"מ המקודמת לאנ"מ עוד רחוקה מאישור, ותכנית זאת עלולה לסכל את קידומה ולסכל שטחי פיתוח אחרים. היקף התחום שמיועד לפיתוח העירוני בתמ"מ המקודמת טרם הוכרע, ותכנון המתחם לפיתוח עירוני חייב להיעשות בשלמותו, יחד עם בית העלמין הצמוד. בנוסף, השטח המבוקש אינו זמין לפיתוח בהיבטי תשתיות על הנדרשות: תשתית מים וביוב, ניקוז, חשמל, תחבורה ובית עלמין. תשתיות אלו מחייבות הסדרה סטטוטורית מקיפה. ביחס לתכנון המוצע לטענתם אין התאמה לכוללנית המקודמת-בהיבטי צפיפות והקצאת שטחים למבני ציבור.

מהלך הדין:

התקיים דיון בין חברי הצוות המייעץ שעיקריו נגעו לנושאים הבאים:

1. סקירת התקדמות הליך תכנון האנ"מ. פירוט המורכבות: טרם הוכרע מיקום כל שטחי הפיתוח בגבולות התכנית, ריבוי בעלים פרטיים בתחומי האנ"מ- בהתאם צפויים להגיע התנגדויות רבות בהמשך ההליך.
2. הסכמה כי מדובר במתחם ראוי לקידום ופיתוח.
3. חשיבות הראיה הכוללת והמתכללת בתכנון המתארי והמפורט לאנ"מ
4. חברי הצוות דנו באפשרויות לקידום המתחם: האחת – שלא להמליץ על הכרזת המתחם בשלב זה, על מנת לאפשר את המשך קידום תכנון האנ"מ בתמ"מ, ובהתאם להתקדמות זו יבחן הצוות בעתיד האם להמליץ על המתחם כמועדף לדיור. השניה – להמליץ להכריז על מתחם רק בשטח שלא חלה עליו פרסום לפי סעיף 106 (ב'), ובעת הכרעה בתמ"מ, במידת הצורך יובא המתחם לצוות המייעץ לדיון נוסף לתיקון גבולות המתחם והתאמתם לגבולות הפיתוח שהוכרעו בתכנית המתאר המחוזית.
5. ניקוד המתחם עפ"י אמות המידה והנתונים שהתקבלו.

הוחלט:

מדובר במתחם שראוי לתכנון ולפיתוח המצוי באזור ביקוש, בנגישות למבני ציבור ולמרכזי תעסוקה, בנגישות גבוהה לצירי תחבורה, לאמצעי תחבורה ציבורית מגוונים לרבות תחנת מטרו עתידית, תחנת רכבת כבדה קיימת ובסמיכות לרחוב ויצמן המתוכנן כציר מתע"ן. משכך עומדת התוכנית בהגדרות חוק הותמ"ל כמתחם לפיתוח מוטה תחבורה ציבורית בלב אזור הביקוש.

יחד עם זאת, המתחם מצוי בתחום אזור נופש מטרופוליני "גבעות הכורכר". בהתאם להוראות תמ"מ 21/3 שטחו של אזור נופש מטרופוליני צריך שיתוכנן כמכלול כאשר עד 15% בלבד משטחו יכול שיוועד לפיתוח.

בימים אלה, מקודמת תמ"מ 37/21/3 שעניינה תכנון שטח האנ"מ והיא מצויה בעיצומו של ההליך התכנוני, כאשר רק ביום 1.2.2022 החליטה המועצה הארצית על פרסומה בהליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, לרבות בכל הנוגע לחלק מהמתחם שלגביו מבוקשת ההכרזה בענייננו. מיקומו של השטח לפיתוח והיקפו מצויים אפוא בדיון במסגרת התמ"מ המקודמת בימים אלה, טרם הוחלט באופן סופי על מיקומם במסגרת ההליך התכנוני וייתכן כי תוצאות הדיון יביאו לשינוי, ביטול או הגדלה של השטח לפיתוח באזור התכנית, ויידרשו שינוי תחום ההכרזה, אשר עשוי להשפיע על מתחמי האיחוד והחלוקה. יש לציין בהקשר זה כי לקידום התכנית קודם לקבלת החלטה בתמ"מ קיימות משמעויות גם בכל הנוגע לצורך בהקצאת שטח חלופי לאיזור נופש מטרופוליני, בהתאם להוראות תמ"א 35, על כל המשתמע מכך.

נמצא אפוא כי מצד אחד נראה כי מדובר בשטח המתאים באופן עקרוני להכרזה, ומצד שני מתנהלים הליכים תכנוניים בפני מוסד התכנון המוסמך, וטרם התקבלה החלטה סופית באשר לשטח זה, שיש בה כדי לשנות. או לדייק את היקפה ומיקומה של ההכרזה.

משאלו הם פני הדברים, סבורה הוועדה כי נכון יהיה לבחון את הנושא בשנית תוך חצי שנה, במהלכם ייתכן ויתבהרו ההליכים המקבילים המתקיימים.

לאור כל האמור קובעת הוועדה כי בשלב זה לא יוכרז שטח המתחם, והנושא יבוא לדיון נוסף בעוד חצי שנה.